

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-475

26.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Arealavvik – 14 % av 65 kvm – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12

En 2-roms leilighet i Lillestrøm kommune oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 3,14 mill. og overtatt av kjøper den 17.2.19. Boligen ble i salgsprospektet og tilstandsrapporten markedsført med et bruksareal (BRA) og P-rom på 65 kvm. I tilstandsrapporten fremgikk det at bruttoareal (BTA) var på 61 kvm. Etter overtakelsen ble det avdekket at boligens areal i BRA/P-rom var på 56 kvm. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet, da det var gitt en uriktig opplysning om leilighetens størrelse. Selskapet avviste kravet, og anførte at opplysningen ikke var egnet til å virke inn på avtalen. Selskapet viste til at det var tale om en skrivefeil i tilstandsrapporten, og at kjøper burde ha forstått at bruksarealet ikke kunne være større enn bruttoarealet. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 290 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en 2-roms leilighet i Lillestrøm kommune oppført i 2004.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Nøkkelinformasjon

(...)

Bra/P-rom: 65 m2/65 m2

(...)

Areal

Bra/P-rom: 65/65 m2

3. etg: 65 Bra

Følgende rom inngår i primærareal:

Entre, kjøkken, bad, soverom og stue

I tilstandsrapporten fremgikk det under punktet "*Arealopplysninger*" at boligen hadde et bruttoareal (BTA) på 61 kvm, et bruksareal (BRA) på 65 kvm, og P-rom på 65 kvm.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,14 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.1.19, og overtatt av kjøper den 17.2.19.

Dagen etter overtakelsen gikk kjøper i gang med å måle boligen i forbindelse med et forestående malingsprosjekt. I den forbindelse ble det avdekket et arealavvik.

Takstmann V. foretok en kontrollmåling og målte boligens bruttoareal (BTA) til 61 kvm og P-rom til 56 kvm. I rapport datert 12.3.19 bemerket takstmann V. bl.a. at *"boligen er ikke komplisert å måle da det er rette vegger og ingen skråvegger."*

Ifølge selskapet har takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget opplyst at det hadde blitt skrevet feil i rapporten.

Det ble fremlagt utskrift av markedsverdiestimat fra Eiendomsverdi.no datert 30.12.19, hvor estimert verdi ble angitt til kr 3 210 000. Det ble videre fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler H. datert 15.5.20, som anslo boligens verdi til kr 3 200 000.

Selskapet fremla e-post datert 14.5.20 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Det dreier seg om en skrivefeil.

Det kommer tydelig frem her at BTA – Bruttoareal er mindre enn BRA og P-Rom.

Teknisk kalkyle og markedsverdi er satt med utgangspunkt i riktig areal.

Kjøpesummen samsvarer med tilsvarende leiligheter og skrivefeilen har selvfølgelig ikke påvirket verdivurderingene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 som en følge av uriktig angitt areal i P-rom. Kjøper viste til at det var et avvik fra opplyst og faktisk areal i P-rom på 9 kvm, noe som utgjorde et avvik på 14 %. Kjøper anførte at opplysningen hadde virket inn på avtalen, og viste til retts- og nemndspraksis.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag utmålt skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd, oppad begrenset til kr 434 772. Sett hen til tidligere nemndspraksis hvor det var til grunn et prisavslag på 2/3 av en matematisk beregnet reduksjon av kjøpesummen, fremholdt kjøper at prisavslaget burde fastsettes til kr 290 000. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke ble gitt en uriktig opplysning som var egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Selskapet viste til at det fremgikk av tilstandsrapporten at bruttoarealet (BTA) var mindre enn bruksarealet (BRA), og at kjøper burde ha forstått at dette måtte være feil. Videre viste selskapet til at andre leiligheter på samme adresse var solgt til en høyere kvadratmeterpris, og at feilen i tilstandsrapporten skyldtes en skrivefeil.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det forelå et arealavvik som utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-8, og viste til Rt. 2003 s. 612, FinKN-2017-058 og FinKN-2018-107, med videre henvisninger. Sekretariatet utmålte prisavslaget til kr 290 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, og viste til FinKN-2015-317, FinKN-2016-018, FinKN-2018-107 og FinKN-2019-547.

Selskapet har påklaget sekretariatets avgjørelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse funnet at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet arealavvik. Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon, og kan i det alt vesentlige også tiltre sekretariatets begrunnelse. Opplysningen om P-rom på 65 kvm fremkommer flere steder i salgsoppgaven og tilstandsrapporter, og angivelsen av BTA på 61 kvm på et enkelt sted i tilstandsrapporten – som altså indirekte kunne tilsa at 65 kvm P-rom var uriktig – innebærer ikke

en tydelig nok motstrid til at kjøper burde ha forstått at man her sto overfor en feil. Når det gjelder vilkåret om innvirkning, er nemnda også enig med sekretariatet i at selskapets dokumentasjon ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjør påstanden om at arealavviket ikke virket inn på avtaleinngåelsen eller budets størrelse.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets utmåling på kr 290 000. Nemnda har merket seg den fremlagte taksten fra eiendomsmegler H., men mener den er beheftet med flere usikkerhetsmomenter. Det er bl.a. uklart for nemnda hvor sammenlignbare de tre andre leilighetene er, samt om taksten er beregnet ut fra kjøpstidspunktet i 2019. Samlet sett finner nemnda derfor at det ikke er fremlagt noen tilstrekkelig fagkyndig vurdering av arealavvikets verdimeslige betydning som er egnet til å fravike det matematiske utgangspunktet som sekretariatet har lagt til grunn.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).